

01 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

02 113年度南簡字第1076號

03 原告 黃玲惠

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 李勵育

06 被告 陳秋英

07 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於中華民國113年10
08 月4日言詞辯論終結，判決如下：

09 **主文**

10 被告應將門牌號碼臺南市○區○○路○○○○○號之一之房屋遷
11 讓返還原告。

12 被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬元。

13 被告應自民國一百一十三年四月一日起至遷讓返還第一項房屋之
14 日止，按月給付原告新臺幣叁萬元。

15 訴訟費用由被告負擔。

16 本判決得假執行。但本判決第一項於被告以新臺幣伍萬叁仟叁佰
17 元、第二項於被告以新臺幣壹拾玖萬元、第三項於被告每月以新
18 臺幣叁萬元為原告預供擔保後，各得免為假執行。

19 **事實及理由**

20 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
21 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
22 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時第2項聲明原為：
23 被告應給付原告新臺幣（下同）100,000元，及自民國113年
24 1月1日起至遷讓返還門牌號碼臺南市○區○○路000號之1之
25 房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月給付原告50,000元。嗣
26 訴狀送達後，歷經數次訴之變更追加，末於113年10月4日本
27 院審理時當庭變更為「被告應給付原告190,000元，及自113
28 年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,0
29 00元（見本院卷第88頁）」，核其已到期租金請求金額及違
30 約金請求起算日、請求金額之變更，分屬擴張及減縮應受判
31 決事項之聲明，揆之前開法律，並無不合，應予准許。

01 二、原告主張：兩造前於110年1月30日簽訂房屋租賃契約（下稱
02 系爭110年租約），由被告向原告承租其所有之系爭房屋，
03 雙方約定租期自110年2月1日起至111年1月31日止，租金為
04 每月25,000元，於每月3日前繳納。依系爭110年租約第12條
05 約定，承租人於租期屆滿時，除經出租人同意繼續出租外，
06 應將房屋遷讓交還，不得繼續使用房屋，承租人未即時遷讓
07 返還時，出租人得向承租人請求自租賃期滿之翌日起至遷讓
08 返還之日止按租金3倍計算之違約金。嗣雙方於系爭110年租
09 約屆滿後未以書面續訂契約，惟被告仍繼續繳租使用系爭房
10 屋，後於000年0月間達成協議，約定租期自112年4月1日起
11 至113年3月31日止，調整租金為每月30,000元，其餘租賃條件
12 仍與系爭110年租約相同（下稱系爭112年租約）。詎被告
13 自112年8月起即未再依約繳納租金，原告於111年12月18日
14 寄發永康網寮郵局存證號碼488號存證信函（下稱系爭存證
15 信函）催告被告付清租金及遷讓房屋，惟未獲被告置理。系
16 爭112年租約於113年3月31日屆滿後，被告即無再使用系爭
17 房屋之權源，原告為系爭房屋之所有人，自得依民法第767
18 條第1項規定，請求被告將系爭房屋返還原告。且被告占有系
19 爭房屋拒不返還，亦違反系爭112年租約第12條約定，原告尚
20 得請求被告每月給付租金3倍計算之違約金。為此，依民法第767
21 條第1項規定、租賃契約關係提起本件訴訟，請求被告將系爭房
22 屋遷讓返還原告，給付自112年8月1日起至113
23 年3月31日止扣除押租金50,000元後之欠租合計190,000元
24 【計算式：每月30,000元×8月－50,000元＝190,000元】，
25 及自113年4月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付3
26 0,000元之違約金等語。並聲明：(一)如主文第1項至第3項所
27 示；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

28 三、被告則以：不爭執有與原告簽訂系爭110年租約，惟已於111
29 年1月31日到期，之後未再和原告簽約。伊租金付到112年7
30 月3日，東西早就搬走，因為手機壞了，沒有原告聯絡方
31 式，所以一直在等原告來清點房屋。伊承租房屋後幫原告整

理裝潢系爭房屋，且原告長期未供水供電，致被告增加開銷，對原告尚有裝潢費用及其他債權合計803,000元，原告有答應要負擔，但都沒有付，且押金也沒有還，伊沒有欠原告錢，是原告欠伊錢等語置辯。並聲明：原告之訴駁回（漏未對原告假執行之聲請聲明駁回）。

四、得心證之理由：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。次按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條第1項、第439條前段、第450條第1項、第451條、第455條前段分別定有明文。再按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆滿時返還租賃物；租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有權人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院69年台上字第4001號、75年台上字第801號判例意旨參照）。第按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

(二)原告主張兩造於110年簽訂系爭110年租約，由被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自110年2月1日起至111年1月31日止，租金為每月25,000元等情，業據原告提出系爭110年租約為證（見調字卷第19頁至第29頁），且為被告所不爭執

01 (見本院卷第89頁)，此部分事實，先堪認定。

02 (三)原告另主張兩造於112年簽訂系爭112年租約，且被告迄今仍
03 占用系爭房屋，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就
04 原告請求被告遷讓返還系爭房屋、給付已到期租金及按月給
05 付違約金，是否有據，分述如下：

06 1.被告雖於113年9月2日審理時否認兩造間有租約存在，辯稱
07 伊在系爭110年租約到期後並未使用系爭房屋云云（見本院
08 卷第44頁）。然被告於113年10月4日審理時不爭執租金給付
09 到112年7月3日，當庭改稱：「（問：為什麼在期滿之後又
10 紿付了1年半的租金？）因為他跟我要，我也有用，我就付
11 了」等語（見本院卷第89頁）。復觀原告提出於112年8月30
12 日拍攝系爭房屋之照片，屋內仍有擺放物品，經本院提示照
13 片詢問屋內物品是否被告所有時，被告稱因為搬走的時候要
14 拜拜，當時已經在搬等語（見本院卷第79頁、第91頁），無
15 非已自陳在000年0月間仍然占有使用系爭房屋，被告先前抗
16 辯於系爭110年租約到期即111年1月31日後並未使用系爭房
17 屋等詞，顯與事實不符。則兩造於系爭110年租約到期後雖
18 未以書面續訂契約（見本院卷第43頁），惟被告於111年1月
19 31日後繼續使用系爭房屋，原告亦繼續收取租金，自難謂有
20 反對之意思，應依民法第451條規定默示更新，視為以不定
21 期限繼續契約，就租賃期限外之其餘租賃條件則仍依原租約
22 約定定之。

23 2.原告另主張兩造於000年0月間口頭協議換約為系爭112年租
24 約，亦經其提出兩造於111年12月21日、112年3月3日之通訊
25 軟體對話紀錄截圖影本1紙為證（見調字卷第31頁）。被告
26 雖推稱其「不知道」上開截圖是否兩造間對話云云（見本院
27 卷第45頁），但細繹對話內容可見發話方於111年12月21日
28 先傳送名為「新版住宅租賃契約書-橫式2023陳秋英.pdf」
29 之檔案，受話方回覆「OK」，發話方復於112年3月3日稱租
30 金為每月35,000元後，隨後改為每月30,000元等情（見調字
31 卷第31頁），依原告主張係伊先於111年12月傳租賃契約，

但一直聯絡不到被告，租金是1個月35,000元，後來因為被告覺得太貴改成30,000元等語（見本院卷第88頁），對照被告審理時所述：他要跟我多要5,000元，後來又多要10,000元，我只答應他調整5,000元等過程並無不符（見本院卷第89頁）。佐以被告於112年7月前均有給付租金，有如前述，即有依調整後之數額給付4個月租金（見本院卷第90頁），堪認兩造確有於000年0月間合意調整租金及更新租期，換約為系爭112年租約，並繼續租賃關係。至被告固未在系爭112年租約簽名，惟租賃契約在法律上並無必須訂立字據之規定，有無以字據訂之僅係租賃期限為定期或不定期之差別，並無礙於租賃契約之成立，且系爭112年租約租賃期間自112年4月1日起至113年3月31日止，期限未逾1年，亦無依民法第422條後段視為不定期限租賃之問題。被告多次以兩造「未打合約」為詞否認兩造間有租賃關係，卻不爭執在112年4月後有依調整後數額給付租金及繼續使用系爭房屋等事實，所辯自相矛盾，應為臨訟卸責之詞，尚難憑採。

3.復按所謂返還租賃物與出租人，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力（最高法院111年度台上字第2180號判決意旨參照）。被告雖於本院審理時辯稱其已搬離系爭房屋，然細繹被告所述：「（問：被告搬走了？）我早就搬走了，東西都搬走了。原告沒有還我押金，也沒有跟我點收。（問：被告搬走前有沒有通知原告？）因為我手機壞了，沒有原告的聯絡方式，我在等原告來跟我清點，還我錢……（問：現場房屋有沒有門鎖？有幾個門？）一共有3個門，前面除了鐵捲門還有1個拉門，後面也有1個拉門，都有鎖。（問：鑰匙在誰手上？）我們都是密碼鎖。（問：誰知道密碼？）我」等語（見本院卷第90頁、第91頁至第92頁），可見被告搬離前並未事先告知原告，搬離後亦未再與原告連繫，縱被告稱其已搬離系爭房屋乙情屬實，亦因系爭房屋之出入門鎖密碼仍為其1人掌握，得以排除原告或其他

人對系爭房屋之使用，事實上為被告持續支配、管領系爭房屋之狀態並未改變，自難謂有依債務本旨向出租人移轉占有、履行返還租賃物之義務。況系爭112年租約為定有期限之租賃，本不因被告之提前搬離即可片面任意終止，亦無解被告依約給付租金之義務。嗣原告雖曾以積欠租金為由於111年12月18日寄發系爭存證信函向被告催告及終止租約，惟被告否認收受系爭存證信函，原告亦未提出郵件回執（見本院卷第45頁），不能證明意思有到達被告，尚不生合法催告或終止之效力，據此，系爭112年租約應於113年3月31日屆期消滅，在租約期限屆滿前，原告仍得依租賃契約關係（系爭112年租約第3條、民法第439條前段）請求被告給付每月租金，被告繼續占有系爭房屋迄今，復未舉證證明有何繼續使用系爭房屋之正當權源，即屬無權占有，亦違反系爭112年租約第12條約定，原告除得以所有權人地位請求被告返還所有物，尚得依該條第2項約定，請求被告給付自租賃期滿之翌日即113年4月1日起，至將系爭房屋遷讓返還之日止，按月給付按租金3倍計算之違約金（見本院卷第71頁至第72頁）。至被告簽訂系爭110年租約時交付之押金50,000元，依前開說明，無須當事人另為意思表示，在租賃關係消滅後自其欠租當然抵充，從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，及依租賃契約關係請求被告給付自112年8月1日起至113年3月31日止扣除押租金後之欠租190,000元【計算式：每月30,000元×8月－50,000元=190,000元】，暨自113年4月1起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元（本院按：原告僅以1倍計算，見本院卷第88頁），均屬有據。

4.至被告另稱其對原告尚有803,000元之裝潢費用及其他債權等語（見本院卷第95頁），除兩造不爭執已依系爭110年租約第7條約定抵付之124,500元外（見本院卷第90頁至第91頁），僅有被告提出之裝潢照片影本數張，並無任何單據，被告亦自陳「（問：就被告整理房屋的費用，原告有約定要

負擔嗎？）有，原告有說要付錢，但叫我先付錢，他再給我。（問：原告說要付錢給被告，被告有什麼證據？）他嘴巴講的，沒有證據。」等語（見本院卷第90頁），並未提出證據供本院調查。且被告經本院闡明是否就此債務行使抵銷，卻僅稱「我沒有欠他錢」、「我沒有欠他錢，我不知道你們要怎麼判，不知道要怎麼抵銷」等語（見本院卷第92頁至第93頁），尚難認被告有為訴訟上抵銷之意，本院自無庸再予論究，縱其抗辯屬實，亦應另循其他程序主張其法律上權利，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定、系爭112年租約第3條、第12條第2項即租賃契約關係，請求被告於租賃期限屆滿後將系爭房屋遷讓返還，並給付原告自112年8月1日起至000年0月00日間之欠租190,000元；及自113年4月1日起至被告返還系爭房屋之日止，按月給付原告30,000元之違約金，均有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果均無影響，爰不一一論述。

七、原告固陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟本件係就民事訴訟法第427條第1項規定簡易訴訟事件所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定職權宣告假執行，併依職權命被告為原告預供一定之擔保金後，各得免為假執行如主文第5項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　18　　日
臺南簡易庭　　法　　官　　徐安傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
02 書記官 顏珊姍